Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Révision loyer bail commercial. renseignements

Par Visiteur

Bonjour,
j'ai un bail commercial 3,6,9 et suis en milieu de période triennale. Le loyer est révisé chaque année selon l'ICC avec une clause spécifiant que la révision n'aura lieu qu'en hausse. Ma prochaine révision est le 1er janvier 2010 selon l'indice ICC du 2ième Trimestre 2009. Cet indice est en nette baisse par rapport à la même période de 2008.
Cette clause est-elle légale et ne suis-je pas en droit de demander une baisse de mon loyer?
Par avance merci

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Cette clause est-elle légale et ne suis-je pas en droit de demander une baisse de mon loyer?
Cette clause est en effet nulle.
Cependant, vous ne pouvez vous fixer uniquement sur l'ICC pour demander un baisse de votre loyer. Vous devez vous appuyer sur la valeur locative.
En effet, le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative. Cette valeur locative est déterminée en fonction d'éléments tels que les caractéristiques du local et la destination des lieux.
Ce principe d'alignement du loyer à la valeur locative doit être combiné avec une règle de plafonnement, selon laquelle l'augmentation ou la diminution du loyer ne peut excéder la variation de l'indice Insee du coût de la construction (ICC) intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Cordialement